

L.dz.6/2021

Lublin, dnia 21 stycznia 2021 r.

Zarząd i Rada Nadzorcza
Janowskiej
Spółdzielni Mieszkaniowej
ul. Ochotników Węgierskich 1A/55
23-300 Janów Lubelski

Zgodnie z umową nr 15/2020 zawartą w dniu 23.06.2020 r. pomiędzy Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie, a Janowską Spółdzielnią Mieszkaniową została przeprowadzona lustracja pełna za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2019 r. obejmująca całokształt prowadzonej działalności przez Spółdzielnię.

Lustrację przeprowadzono zgodnie z postanowieniami określonymi w ustawie Prawo spółdzielcze (Dz. U. Nr 188 z 2003 r. poz. 1848 z późniejszymi zmianami) oraz Instrukcji w sprawie lustracji organizacji spółdzielczych stanowiących załącznik do uchwały nr 9/2010 Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej z dnia 01.07.2010 r. w okresie od 08.07.2020 r. do 23.12.2020 r. z przerwami wynikającymi z opóźnienia sporządzenia przez Spółdzielnię sprawozdania finansowego za 2019 r. oraz z trwającej pandemii.

Lustracją Janowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej objęte zostały zagadnienia ujęte w protokole lustracji, a wynikające z postanowień Instrukcji w sprawie lustracji organizacji spółdzielczych uchwalonej przez Zgromadzenie Ogólne Krajowej Rady Spółdzielczej z dnia 01.07.2010 r., tj.:

1. Informacje wstępne dotyczące Spółdzielni oraz realizacja wniosków polustracyjnych z poprzedniej lustracji.
2. Podstawy prawne i organizacja Spółdzielni.
3. Organy samorządowe Spółdzielni, ich organizacja i działalność.
4. Struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni i zasady wynagradzania.
5. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni.
6. Sprawy członkowskie i dyspozycje lokalami oraz realizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie odrębnej własności lokali.
7. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
8. Gospodarka remontowa Spółdzielni.
9. Rachunkowość, finanse oraz sprawozdawczość finansowa.
10. Informacje końcowe.

Lustratorzy sporządzili protokół, który został bez zastrzeżeń podpisany przez Zarząd Janowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Janowie Lubelskim w dniu 23.12.2020 r.

Ustalenia lustracji zawarte w protokole wynikają z faktów zawartych w dokumentach przedłożonych lustratorom oraz wyjaśnień złożonych przez Zarząd Spółdzielni.

Protokół z lustracji wraz z niniejszą syntezą ustaleń lustracyjnych stanowi integralną całość.

Poprzednia lustracja pełna Janowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Janowie Lubelskim została przeprowadzona przez lustratora Regionalnego Związku Rewizyjnego w Lublinie i obejmowała okres jej działalności od 01.01.2009 r. do 31.12.2014 r. Z ustaleń zawartych w protokole wynikało, że działalność Spółdzielni w okresie objętym lustracją była prowadzona prawidłowo pod względem legalności, gospodarności i rzetelności.

Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie sformułował 3 wnioski polustracyjne do przedstawienia przez Radę Nadzorczą Walnemu Zgromadzeniu Członków Janowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Janowie Lubelskim. Z informacji wynika, iż nie został zrealizowany wniosek dotyczący poddawania Spółdzielni lustracji stosownie do postanowień art. 91 Ustawy Prawo spółdzielcze.

Ustaleniom bieżącej lustracji w szczególności służyły:

- Statut oraz uregulowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- Uchwały i decyzje organów samorządowych, w tym protokoły z obrad i posiedzeń,
- Dokumenty członkowskie i pracownicze,
- Dokumenty finansowo – księgowe oraz sprawozdania finansowe,
- Plany gospodarczo – finansowe,
- Dokumentacja z zakresu gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- Księgi rachunkowe oraz sprawozdania finansowe,
- Dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym w ramach niniejszej lustracji.

Ustalenia z lustracji zawarte w protokole wskazują, że Spółdzielnia wypełniała swoją rolę wobec członków. W toku lustracji ustalono, że:

1. Spółdzielnia nie dopełniła obowiązku wynikającego z art. 91 § 1 Ustawy Prawo spółdzielcze dotyczącego poddania się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania przynajmniej raz na trzy lata.
2. W okresie objętym lustracją, tzn. w latach 2015 – 2019, przedmiot i zasady funkcjonowania Janowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Janowie Lubelskim określał:
 - **Statut uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 28.06.2002 r. wraz z późniejszymi zmianami.**

Obowiązujący w trakcie lustracji Statut Spółdzielni został dostosowany do wymagań wprowadzonych ustawą z dnia 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze Dz. U. z 2017 r. poz. 1.596 uchwałą nr 08/2018 Walnego Zgromadzenia z dnia 21.06.2018 r.

Przyjęty w Spółdzielni Statut szczegółowo i kompleksowo regulował jej działalność. Zapisy Statutu były spójne. Zasadnicze postanowienia obowiązujących aktów prawnych, mających wpływ na działalność Spółdzielni, zostały w nim uwzględnione.

- Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U z 2018 r., poz.1285)
 - Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 17 października 2013 r., poz.1222 z późn. zm.)
 - Inne ustawy związane z eksploatacją zasobów mieszkaniowych, prowadzeniem rozliczeń finansowych, sporządzaniem sprawozdawczości gospodarczej i finansowej, itp.
 - Wewnętrzne unormowania uchwalone i zatwierdzone przez kompetentne organy statutowe Spółdzielni Janowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
3. Lustracja stwierdza, iż aktualnie obowiązujące w Janowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Janowie Lubelskim wewnętrzne unormowania (regulaminy, zarządzenia) zostały w latach 2015 – 2019 uchwalone i zatwierdzone przez kompetentne organy statutowe tj. Walne Zgromadzenia, Radę Nadzorczą i Zarząd Spółdzielni.
4. Organy statutowe Spółdzielni, tj.:
- a) Walne Zgromadzenie,
 - b) Rada Nadzorcza,
 - c) Zarząd

Walne Zgromadzenie oraz Rada Nadzorcza były zwoływane w ustawowym terminie, podejmowały uchwały i decyzje zgodnie z Regulaminami obrad organów oraz postanowieniami Statutu dotyczących w/w organów.

Ad. a) Walne Zgromadzenia rozpatrywały i zatwierdzały sprawy należące do kompetencji tego organu.

Ad. b) Rada Nadzorcza wykazywała dużą aktywność. Członkowie tego organu zostali wybrani w sposób określony Statutem i regulacjami wewnętrznymi Spółdzielni.

W badanym okresie tj. w latach 2015 – 2019 Rada Nadzorcza odbyła ogółem 48 protokołowanych posiedzeń, na których podjęła łącznie 131 uchwał. Z analizy treści podjętych uchwał wynika, że dotyczyły one działalności Spółdzielni oraz były podejmowane w sprawach należących do jej kompetencji.

Rada Nadzorcza składała roczne sprawozdania ze swojej działalności, które podlegały przyjęciu i zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie.

Prowadzony był rejestr uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą. Protokoły z posiedzeń Rady Nadzorczej i podjęte uchwały były pisane na komputerze. Protokoły określają daty i przebieg wszystkich czynności objętych porządkiem obrad. Protokoły z posiedzeń Rady Nadzorczej, oraz podjęte uchwały podpisane przez Przewodniczącego i Sekretarza Rady.

Aktualny skład Rady Nadzorczej Spółdzielni został wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego.

Ad. c) Zarząd w okresie objętym lustracją Zarząd na bieżąco i zgodnie z wymaganiami Statutu informował Radę Nadzorczą o napotkanych problemach związanych z działalnością Spółdzielni.

Zarząd składał sprawozdania ze swojej działalności na Walnych Zgromadzeniach. Sprawozdania Zarządu za kolejne lata zostały przyjęte i zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Członków.

Walne Zgromadzenie w dniu 25.06.2015 r. nie udzieliło absolutorium Prezesowi Zarządu i w trybie art. 49 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze podjęło uchwałę o jego odwołaniu.

Walne Zgromadzenie w dniu 25.06.2015 r. nie udzieliło także absolutorium Zastępcom Prezesa, którzy w związku z tym złożyli rezygnację z pełnionej funkcji.

W miesiącu sierpniu 2015 r. Rada Nadzorcza uchwałą nr 32/2015 z dnia 04.08.2015 r. dokonała wyboru Prezesa Zarządu Pana Mariusza Tyrę.

Członkowie Zarządu powołani przez Radę Nadzorczą uchwałami:

- nr 33/2015 z dnia 20.08.2015 r. Pani Urszula Wiechnik,
- nr 38/2015 z dnia 14.10.2015 r. Pan Lech Wójcik.

Wyboru Zarządu Spółdzielni dokonano zgodnie z „Regulaminem wyboru Prezesa Zarządu, oraz społecznych Członków Zarządu” zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

Aktualny skład Zarządu Spółdzielni został wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego.

5. Z dokumentów w zakresie zatrudnienia i organizacji pracy służb Spółdzielni wynika, iż Zarząd działał w ramach określonych unormowań wewnętrznych, zatwierdzanej struktury oraz poziomu etatów i wielkości środków na wynagrodzenia uchwalanych przez Radę Nadzorczą w ramach rocznych planów finansowych.

Z analizy wykonania planów finansowych Spółdzielni, przyjętych i zatwierdzonych sprawozdań Rady Nadzorczej przez Walne Zgromadzenia, a także uchwał podjętych przez ten organ wynika, iż stan zatrudnienia w latach 2015 – 2019 zapewniał prawidłową realizację zadań statutowych w Spółdzielni.

6. Na dzień 31.12.2019 r. Spółdzielnia posiadała 1.062 członków. Dokumentacja członkowska prowadzona przez Spółdzielnię była kompletna i nie budziła zastrzeżeń.

W oparciu o zmianę Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 20.07.2017 r. Zarząd dokonał wpisu do rejestru członków, którzy nabyli prawa w związku z posiadaniem w Spółdzielni lokalu mieszkalnego podejmując stosowne uchwały.

7. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni został uregulowany. Na dzień 31.12.2019 r. Janowska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Janowie Lubelskim posiadała w swoim władaniu grunty ogółem o powierzchni 10,2 ha.

Działania Spółdzielni w zakresie uporządkowania stanu prawnego gruntów oraz prowadzona dokumentacja w ocenie lustracji była właściwa

8. Na koniec 2019 roku stan przekształconych praw do lokali w odrębną własność wyniósł 315 lokali mieszkalnych, obejmujących 37,5 % stanu zasobów lokali mieszkalnych.
9. Z analizy dokumentów wynika, że na dzień 31.12.2019 r. Spółdzielnia posiadała zasoby w ilości 28 budynków mieszkalnych o 841 lokalach mieszkalnych w tym odrębna własność 315 lokali i 2 lokale użytkowe.

W latach 2015 – 2019 gospodarka zasobami mieszkaniowymi była prowadzona właściwie.

Otoczenie wokół budynków, dojścia do klatek, ciągi pieszo – jezdne, parkingi i place zabaw w zakresie ładu i porządku były utrzymane w należytej czystości.

W pomieszczeniach ogólnego użytku (klatki schodowe, korytarze i piwnice), jak też na terenach wokół budynków utrzymano porządek i czystość.

W altanach śmietnikowych ustawiane były pojemniki do selektywnej zbiórki śmieci. Wokół altan śmietnikowych utrzymano porządek.

10. Spółdzielnia utrzymywała drzewostan i krzewostan znajdujący się na obszarze jej działania. Zgodnie z oświadczeniem Zarządu w okresie objętym lustracją nie były prowadzone prace wymagające wystąpienia z wnioskiem do Urzędu Miejskiego w Janowie Lubelskim zgodnie z ustawą z dnia 16.10.1991 r. o ochronie przyrody (Dz.U. nr 99 poz. 1079 z dnia 02.07.2001 r. z późniejszymi zmianami).

11. Podczas badania lustracyjnego potwierdzono, że Spółdzielnia wywiązywała się z wymagań w zakresie prowadzenia książki obiektów budowlanych zgodnie z wymogami art. 64 ust. 1 ustawy Prawo budowlane i Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 19.10.1998 r. oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 03.07.2003 r.

Wpisy były dokonywane na bieżąco i prowadzone zgodnie z postanowieniami art. 64 ustawy Prawo budowlane.

Sprawdzona w trakcie lustracji dokumentacja techniczna i administracyjna budynków Spółdzielni – o których mowa w protokole lustracji – wykazała, iż zrealizowano:

- **przeglądy techniczne:**

- roczne:
 - szczelności instalacji gazowej i przewodów wentylacyjnych,
 - stanu technicznego budynków,
- pięcioletnie:
 - instalacji elektrycznej i piorunochronowej,
 - sprawności technicznej i wartości użytkowej budynków mieszkalnych.

12. Umowy zawarte z dostawcami usług komunalnych oraz innych usług związanych z eksploatacją zasobów mieszkaniowych chronią należycie interesy Spółdzielni.

W toku badania lustracyjnego potwierdzono, że Spółdzielnia stosuje się do art. 62 i 64 ustawy prawo budowlane.

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi prowadzone w podziale na nieruchomości.

13. Analiza kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w okresie objętym lustracją – wykazała koszty w okresie objętym lustracją kształtowały się na zbliżonym poziomie. Przychody na GZM nie pokrywały ponoszonych kosztów. Niedobory przychodów względem poniesionych kosztów w latach 2016 – 2019 wynosiły kolejno 130 693 zł, 65 135 zł, 90 380 zł i 239 335 zł.

Ustalone wysokości opłat eksploatacyjnych na lokale w latach 2015 – 2017 wynikały z uchwalonych przez Radę Nadzorczą planów gospodarczo – finansowych Spółdzielni na poszczególne lata. Nie opracowano planów gospodarczo – finansowych na lata 2018 i 2019. Zmiany w opłatach dokonywane w terminach obowiązujących dla wprowadzenia zmian zależnych i niezależnych od Spółdzielni.

Wynik na nieruchomościach różni się od wyniku na gospodarce zasobami mieszkaniowymi za 2019 r. w kwocie 239.335,20 zł, ponieważ są koszty które nie są rozliczane w nieruchomościach lecz po zakończeniu roku bezpośrednio przenoszone na wynik np. koszty konserwacji na sfinansowanie których nie jest ustalona opłata w stawkach eksploatacyjnych. Wobec powyższego na dzień 31.12.2019 r. Spółdzielnia posiada kwotę 571 149 zł nie pokrytych kosztów eksploatacji.

Takie ujęcie i brak sfinansowania jest niezgodny z § 131 ust 1 Statutu Spółdzielni, oraz ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych DZ.U. z 2015 r. poz. 201 art. 6 ust. 1 różnica między kosztami utrzymania nieruchomości zarządzanej przez spółdzielnię na podst. art. 1 ust. 3 a przychodami z opłat o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji w roku następnym.

14. Rozliczenie mediów Spółdzielnia dokonywała w ustalonych terminach.

Dostawcą ciepła do zasobów Spółdzielni w Janowie Lubelskim był PGKiM w Janowie Lubelskim, oraz 3 kotłownie własne:

- Kotłownia przy ul. Bohaterów Porytowego Wzgórza w Janowie Lubelskim dostarczająca ciepło do lokali o powierzchni 1.653,00 m².
- Kotłownia Bistal przy ul. Wiejskiej w Janowie Lubelskim dostarczająca ciepło do lokali o powierzchni 15.044,70 m².
- Kotłownia przy ul. ochotników Węgierskich w Janowie Lubelskim dostarczająca ciepło do lokali o powierzchni 7.314,60 m².
- Powierzchnia użytkowa lokali 17.430,00 m² ogrzewana ciepłem zakupionym od PGKiM w Janowie Lubelskim.

Kotłownia w Modliborzycach dostarczająca ciepło do lokali o powierzchni 1.524,40 m²

Jak wynika z przedstawionego rozliczenia ciepła Spółdzielnia dokonuje rozliczenia jednolicie dla całych zasobów w Janowie Lubelskim, nie uwzględniając indywidualnych źródeł ciepła. Takie rozliczenie ciepła koliduje z art. 45a ustawy Prawo Energetyczne, który mówi, że „Koszty zakupu dostarczanego ciepła są rozliczane w opłatach pobieranych od lokatorów i użytkowników lokali, przy czym wysokość opłat pobieranych

od lokatorów powinna być ustalona w taki sposób, aby zapewniała wyłącznie pokrycie ponoszonych przez odbiorców kosztów zakupu ciepła.

15. W okresie objętym lustracją Zarząd oraz Rada Nadzorcza wspólnie prowadzili działania windykacyjne w stosunku do zadłużonych lokali mieszkalnych. Podejmowane działania windykacyjne pozwoliły na utrzymanie wskaźnika zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych lokali mieszkalnych na poziomie 10,35% na koniec 2019 r.

Lustracja uznaje za celowe by Zarząd i Rada Nadzorcza w dalszym ciągu traktowały windykację jako jedno z kluczowych zadań. Pozwoli to na dalszą poprawę ściągальności zadłużeń, zmniejszenie wskaźnika zaległości, a także będzie miało to wpływ na płynność finansową Spółdzielni.

16. Gospodarka remontowa.

- 1) Potrzeby remontowe Spółdzielnia ustalała na podstawie przeglądów stanu technicznego i infrastruktury technicznej zasobów oraz zgłoszeń dokonywanych przez członków Spółdzielni.
- 2) Unormowania w zakresie tworzenia i wydatkowania środków na remonty zostały zawarte w Regulaminie tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.

Zgodnie z postanowieniami Regulaminu fundusz remontowy w Spółdzielni tworzony jest z odpisów na fundusz od lokali mieszkalnych, które stanowią koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutu Spółdzielni Spółdzielnia sporządza plany remontów w wymiarze rzeczowym i finansowym dla poszczególnych nieruchomości. Plany takie nie były opracowane na lata 2018 i 2019.

Analiza funduszu remontowego wykazała, że na dzień 31.12.2019 r. Spółdzielnia posiada utworzony i nie wykorzystany fundusz remontowy w 15 nieruchomościach w kwocie 846.032,05 zł, a w 13 nieruchomościach fundusz remontowy wykazuje niedobór w kwocie 398.967,77 zł.

Nieruchomość garażowa wykazuje niedobór funduszu remontowego w kwocie 114.426,28 zł. Z przeprowadzonej analizy wynika, że są to poniesione nakłady na wykonanie garaży. Wartość garaży sfinansowana przez członków i użytkowników.

Utworzony w latach poprzednich fundusz termo modernizacyjny wykazuje niedobór w kwocie zł. 76.143,20 i dotyczy siedmiu nieruchomości. Jest on finansowany przez mieszkańców tych nieruchomości ustaloną stawką w opłatach 1,20 zł/m² powierzchni użytkowej lokali.

17. **Rachunkowość, gospodarka finansowa i sprawozdania finansowe.**

- 1) **Janowska Spółdzielnia Mieszkaniowa nie podlegała obowiązkowi poddawania badaniu sprawozdań finansowych przez uprawniony podmiot w oparciu o art. 64 ustawy o rachunkowości .**

- 2) Spółdzielnia w latach 2015 – 2019 posiadała wewnętrzne unormowania prawne dotyczące rachunkowości, kontroli wewnętrznej i obiegu dokumentów. Zasady Polityki Rachunkowości wymagają aktualizacji (nie zostały ujęte postanowienia Komitetu Standardów rachunkowości).
- 3) Sprawozdania finansowe zostały zatwierdzone przez Walne Zgromadzenia, a następnie złożone do Urzędu Skarbowego oraz Sądu prowadzącego KRS.

W wyniku badania lustracyjnego zostały sformułowane następujące stwierdzenia:

- Sprawozdania finansowe za lata 2015 - 2018 sporządzane były na podstawie prowadzonych i zamkniętych na koniec roku ksiąg rachunkowych. Zachowana została ciągłość bilansowa. Bilans zamknięcia danego roku stanowił bilans otwarcia roku następnego.
- Bilanse i Rachunki zysków i strat za lata 2015 – 2018 nie wykazywały wyniku na działalności. Różnice między osiągniętymi przychodami, a poniesionymi kosztami odnoszono na rozliczenia międzyokresowe kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowym (kumulowane z poszczególnych lat).
- Poddane pod głosowanie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za poszczególne lata nie identyfikowały tych sprawozdań. Brak informacji o sumie bilansowej danego sprawozdania.
- W latach 2015 -2019 nie naliczono amortyzacji od wartości niematerialnych i prawnych, oraz środków trwałych w grupie: maszyny i urządzenia, środki transportowe, oraz pozostałe środki trwałe.
- W roku 2019 środki trwałe nie wykazują zmian, nie zmniejszono majątku i funduszy w związku z ustanowieniem praw odrębnej własności lokali mieszkalnych.
- Spółdzielnia nie wdrożyła uchwały Nr 7/2015 Komitetu Standardów Rachunkowości opublikowane jak Komunikat nr 3 Ministra Finansów w Dzienniku Urzędowym Ministra Finansów z 2015 r. poz. 81, które dotyczy ujmowania w ewidencji księgowej, a następnie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe, w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych oraz ustalania wyniku finansowego. Prowadzona ewidencja analityczna funduszy nie pozwala na ustalenie prawidłowości finansowania majątku Spółdzielni.
- Wykazany skumulowany z kilku lat wynik (niedobór przychodów) na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w kwocie 571.148,95 zł wymaga stosownej uchwały właściwego organu samorządowego spółdzielni dot. pokrycia tego niedoboru. Stosownie do postanowień art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (działalność non profit) różnica pomiędzy poniesionymi kosztami, a osiąganymi przychodami za dany rok powiększa kosztu lub przychodu roku następnego i winien być uwzględniony przy opracowaniu planu gospodarczo – finansowego w roku następnym z ustaleniem źródeł jego sfinansowania.

- Analiza sald rozrachunków, należności i zobowiązań wykazała występowanie sald nie realnych dotyczących okresów poprzednich. Wykazane salda należności wymagają rozliczenia po zaciągnięciu opinii prawnej w zakresie możliwości ich wyegzekwowania.
- Rozliczenia międzyokresowe obejmują utworzoną rezerwę w latach poprzednich na wierzytelność Spółdzielni. Saldo niezmiennie od 31.12.2014 r. (brak jakichkolwiek działań zmierzających do ostatecznego salda rozliczenia figurującego w księgach rachunkowych należności).
- Istnieje potrzeba przeanalizowania ewidencji analitycznej kosztów dla potrzeb prawidłowego sfinansowania ponoszonych kosztów, prawidłowości ustalenia wyniku na działalności Spółdzielni, rozliczeń podatkowych, oraz poprawnego sporządzenia sprawozdania finansowego.

Spółdzielnia w latach 2015 – 2019 na bieżąco regulowała zobowiązania wobec budżetu i kontrahentów (wyjątek stanowią ustawowe składki na Krajową Radę Spółdzielczą oraz umowna składka na rzecz Regionalnego Związku Rewizyjnego). Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni w okresie objętym lustracją była zadowalająca, o czym świadczą wskaźniki ekonomiczne.

Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie działając na podstawie art. 93 § 1a ustawy Prawo spółdzielcze przekazuje Zarządowi i Radzie Nadzorczej Spółdzielni Janowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Janowie Lubelskim poniższe wnioski polustracyjne wynikające z ustaleń zawartych w protokole:

1. Bezwzględnie przestrzegać obowiązku wynikającego z art. 91 § 1 Ustawy Prawo spółdzielcze dotyczącego poddania się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania przynajmniej raz na trzy lata.
2. Wprowadzić do Zasad Polityki Rachunkowości, a następnie zastosować stanowisko Komitetu Standardów Rachunkowości uchwała Nr 7/2015 z dnia 20.10.2015 r. opublikowane jako Komunikat nr 3 Ministra Finansów w Dzienniku Urzędowym Ministra Finansów z 2015 r. poz. 81, które dotyczy wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe, w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych oraz ustalania wyniku finansowego.
3. Opracowywać roczne plany gospodarczo – finansowe działalności określające koszty i przychody, oraz wysokość opłat eksploatacyjnych (na 1 m² p. uż.), a także rzeczowo – finansowe plany działalności remontowej.
4. Stawki opłat eksploatacyjnych ustalać na poziomie pokrywającym ponoszone w danym roku koszty przez równoważenie kosztów i przychodów Spółdzielni.
5. Na bieżąco dokonywać zapisów w księgach rachunkowych dotyczących ustanawiania odrębnych własności lokali oraz dokonać korekt w księgach rachunkowych związanych z pominięciem tego obowiązku w latach objętych lustracją.

6. Przeanalizować ewidencję analityczną kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię dla potrzeb informacyjnych, prawidłowości ustalenia wyniku na działalności, rozliczeń podatkowych, oraz poprawnego sporządzenia sprawozdania finansowego.
7. Podjąć stosowne decyzje dotyczące pokrycia kwoty 571 149 zł stanowiącego skumulowane niedobory przychodów względem poniesionych kosztów:
 - a) przez w kalkulowanie do bieżących opłat eksploatacyjnych,
 - b) pokrycia części z lat ubiegłych zyskiem netto za 2019 r.
8. Dokonać analizy sald należności, zobowiązań i utworzonych rezerw w okresie poprzednim.
9. Dokonać prawidłowej ewidencji nakładów poniesionych na wykonanie garaży finansowanych przez członków i użytkowników.
10. Rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania dokonywać z uwzględnieniem indywidualnych źródeł dostawy ciepła dla poszczególnych nieruchomości.
11. Naliczyć amortyzację wartości niematerialnych i prawnych oraz środków trwałych w grupie: maszyny i urządzenia, środki transportowe, oraz pozostałe środki trwałe, a także skorygować zaniechane naliczenia za 2019 r.
12. Kontynuować windykację zadłużeń w opłatach eksploatacyjnych lokali mieszkalnych w celu poprawy płynności finansowej Spółdzielni.

Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie przypomina, iż stosownie do postanowień § 25 ust. 6 Instrukcji w sprawie lustracji organizacji spółdzielczych uchwalonej przez Zgromadzenie Ogólne Krajowej Rady Spółdzielczej w dniu 01.07.2010 r. (uchwała Nr 9/2010), Zarząd Spółdzielni jest obowiązany zamieścić w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia informację o powyższym piśmie polustracyjnym celem podjęcia stosownej uchwały w przedmiocie realizacji i zawartych w niniejszym piśmie wniosków polustracyjnych.

Stosownie do art. 93 § 1b, § 2 i § 4 ustawy Prawo spółdzielcze, Zarząd Spółdzielni obowiązany jest corocznie przekazywać Związkowi Rewizyjnemu informację o realizacji wniosków polustracyjnych. Ponadto na żądanie członka Spółdzielni, Zarząd jest obowiązany udostępnić mu do wglądu protokół lustracji, wnioski polustracyjne oraz informację o ich realizacji.

Wnioski z przeprowadzonej lustracji przedstawia Walnemu Zgromadzeniu Rada Nadzorcza Waszej Spółdzielni.

Z poważaniem

Zarząd
Regionalnego Związku
Rewizyjnego Spółdzielni
Mieszkaniowych
w Lublinie

